

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Bergstedt 18

Vom 04.04.2006

Archiv

Nr. 24531

### Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
2.	Ziel und Bedeutung der Planung.....	3
2.1	Anlass.....	3
2.2	Städtebauliche Zielvorstellung.....	4
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließl. Arten- und Biotopschutzprogramm.....	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.2.1	Baustufenplan Bergstedt.....	5
3.2.2	Bebauungsplan Bergstedt 4.....	6
3.2.3	Bebauungsplan Bergstedt 9.....	6
3.2.4	Baumschutz.....	6
3.2.5	Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Biotope.....	6
3.2.6	Bodendenkmalpflege.....	7
3.2.7	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Altlasten.....	7
3.2.8	Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	7
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	7
3.3.1	Programmplan Bergstedt (1981).....	7
3.3.2	Gutachten zum Landschaftsrahmenplan Bergstedt (1989).....	8
3.3.3	Sonstige Gutachten / Untersuchungen.....	8
3.4	Angaben zum Bestand.....	8
3.4.1	Bauliche Nutzungen.....	8
3.4.2	Naturräumliche Gegebenheiten.....	9
4.	Umweltbericht.....	11

5.	Planinhalt und Abwägung.....	11
5.1	Mischgebiet.....	11
5.2	Gewerbegebiet.....	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.4	Gestalterische Anforderungen.....	18
5.5	Stellplätze.....	19
5.6.	Straßenverkehrsflächen.....	19
5.7	Leitungsrecht.....	21
5.8	Grünflächen.....	21
5.8.1	Öffentliche Grünflächen.....	21
5.8.2	Private Grünflächen.....	22
5.9	Flächen für die Landwirtschaft.....	22
5.10	Schmutzwasserentsorgung.....	23
5.11	Oberflächenentwässerung.....	23
5.12	Baum- und Landschaftsschutz.....	26
5.13	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	26
5.13.1	Baumschutz.....	26
5.13.2	Begrünungsmaßnahmen.....	26
5.13.3	Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts.....	29
5.13.4	Landschaftspflegerische Maßnahmen.....	30
5.14	Immissionsschutz.....	32
5.14.1	Gewerbeimmissionen.....	32
5.14.2	Verkehrslärm.....	34
5.15	Bauschutzbereich.....	35
5.16	Hochspannungsfreileitung.....	35
5.17	Archäologische Vorbehaltsfläche / Kampfmittelverdacht.....	36
5.18	Denkmalschutz.....	36
6.	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	36
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	37
8.	Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen.....	37
9.	Flächen- und Kostenangaben.....	38
9.1	Flächenangaben.....	38
9.2	Kostenangaben.....	38

## **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des Baugesetzbuchs förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 Baugesetzbuch nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutz-, abwasserrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 3/03 vom 13. April 2003 (Amtl. Anz. S. 1721) und Änderungsbeschluss vom 07. Juli 2004 (Amtl. Anz. S. 1439) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. Mai 2003 und 1. Februar 2005 (Amtl. Anz. 2003 S. 2243, 2005 S. 245) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

## **2. Ziele und Bedeutung der Planung**

### **2.1 Anlass**

Bereits Anfang der 80er Jahre wurde der Flächennutzungsplan geändert, um nördlich der Bergstedter Chaussee entlang der Grenze zu Schleswig-Holstein Gewerbeflächen darzustellen. Diese Flächen sollten als Teilausgleich für ehemals vorgesehene gewerbliche Bauflächen am Fischkamp gesichert werden. Die im Flächennutzungsplan von 1973 dargestellten Gewerbeflächen am Fischkamp wurden erheblich reduziert, weil die Ergebnisse eines damals durchgeführten landschaftsplanerischen Gutachtens zeigten, dass diese Flächen eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen als die Flächen am Plaggenkamp. Außerdem war bereits damals auf das direkt benachbarte Gewerbegebiet östlich der Landesgrenze hingewiesen worden.

Am 03. Juli 1990 fasste der Senat den Beschluss, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens für das Gelände beidseits der Bergstedter Chaussee Gewerbegebiet in einer Größe von netto rd. 13,5 ha vorzusehen, soweit dies mit Rücksicht auf die vorhandenen

Nutzungen vertretbar ist. Das bisher für Gewerbe vorgesehene Gelände nördlich Fischkamp sollte nicht bebaut werden, der Flächennutzungsplan sollte entsprechend geändert werden. Dies bedeutete aus ökologischen Gründen einen vollständigen Verzicht auf Gewerbeflächen am Fischkamp. Als Ersatz waren jedoch mehr Flächen am Plaggenkamp vorzusehen. Im Jahre 2000 führte die Bürgerinitiative für Naturerhalt Bergstedt (BIN) ein mit rd. 8.500 Unterschriften erfolgreiches Bürgerbegehren gegen die Ausweisung als Gewerbegebiet durch.

Die Bezirksversammlung folgte in ihrer Sitzung am 25. Januar 2001 mehrheitlich dem Begehren. Die Senatskommission für Stadtentwicklung änderte am 03. April 2002 den o.g. Senatsbeschluss vom 03. Juli 1990 mit dem Ziel, ein Bebauungsplan-Verfahren mit reduzierter Gewerbefläche einzuleiten. Außerdem wurde beschlossen, die gewerblichen Bauflächen am Fischkamp endgültig aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

Die Vorzüge des Standortes für die Gewerbeentwicklung liegen neben den oben genannten Gründen (geringere ökologische Wertigkeit im Vergleich mit Fläche Fischkamp, Lage neben vorhandenen Gewerbegebieten südlich Bergstedter Chaussee bzw. östlich angrenzend in Ammersbek) im direkten Nahverkehrsanschluss (U-Bahn-Haltestelle Hoisbüttel), der direkten Verkehrsanbindung von der B 434 und dem geringeren Erschließungsaufwand.

Während in den 90er Jahren der Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau höchste Priorität eingeräumt wurde, hat sich die Gewerbefächensituation im Nordosten von Hamburg trotz Neuausweisungen von Gewerbegebieten in Rahlstedt und Duvenstedt kaum entspannt. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets nördlich und südlich der Bergstedter Chaussee soll der spürbar gestiegenen Nachfrage nach Gewerbeflächen in diesem Bereich von Hamburg entsprochen werden. Aufgrund der kleinteiligen städtebaulichen Strukturen in der Umgebung sollen hier wohnortnahe, kleingewerbliche Nutzungen angesiedelt werden.

## **2.2 Städtebauliche Zielvorstellung**

Aufgrund seiner Lage ist der Stadtteil Bergstedt ein sehr attraktiver Wohnstandort im Randbereich der Stadt. Er wird in besonderer Weise geprägt durch seine Landschaftsräume und Grünelemente, die ein wichtiges Gliederungselement im gesamten Stadtgefüge darstellen. Mit der Flächensicherung für neue Gewerbegebiete sollen jedoch auch kleineren und mittleren Betrieben im Oberalsterraum wohnortnahe Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb der Ortszentren der Walddörfer eingeräumt werden. Zielsetzung ist es daher, die vorgesehenen Gewerbeflächen möglichst verträglich in die umgebende Wohnbebauung bzw. die angrenzenden Grünräume zu integrieren. Dies soll erreicht werden durch eine kleinteilige Gliederung der gewerblich nutzbaren Flächen mit bestehenden bzw. neu zu pflanzenden Knicks

sowie Anlagen der offenen Oberflächenentwässerung. Im Vergleich mit herkömmlichen Gewerbegebieten werden die baulichen Dichtewerte reduziert und die Gebäudehöhen mit differenzierten Festsetzungen beschränkt. Unverträgliche Nutzungen werden ausgeschlossen sowie gestalterisch wirksame Festsetzungen (Begrünung, Materialwahl) getroffen.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 72. Änderung stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlich der Bergstedter Chaussee Flächen für die Landwirtschaft und in geringem Umfang Gewerbliche Bauflächen sowie im Rahmen redaktioneller Anpassungen Waldflächen und Wohnbauflächen und südlich der Bergstedter Chaussee Gewerbliche Bauflächen sowie Grünflächen dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 57. Änderung stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlich der Bergstedter Chaussee Landwirtschaftliche Kulturlandschaft und in geringem Umfang die Milieus „Gewerbe/Industrie und Hafen“ und „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ sowie im Rahmen redaktioneller Anpassungen das Milieu „Wald“ und südlich der Bergstedter Chaussee die Milieus „Gewerbe/Industrie und Hafen“ und „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt nördlich der Bergstedter Chaussee Feldmarkflächen mit wertvollem Knicksystem (9 b), Grünland (6) und aufgrund redaktioneller Anpassungen in geringem Umfang Naturnahe Laubwälder (8 a) sowie südlich der Bergstedter Chaussee Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14 a) und Sonstige Grünanlage (10 e) dar.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Baustufenplan Bergstedt**

Nördlich der Bergstedter Chaussee weist der Baustufenplan Bergstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) Außengebiet aus. Zwischen

Volksdorfer Grenzweg und Rügelsberg/Ecke Lottbeker Weg ist außerdem eine Verbindungsstraße dargestellt. Der bebaute Bereich östlich Volksdorfer Grenzweg ist als Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise ausgewiesen, der unbebaute als Außengebiet.

### **3.2.2 Bebauungsplan Bergstedt 4**

Südlich der Bergstedter Chaussee weist der Bebauungsplan Bergstedt 4 vom 14. Dezember 1964 (HmbGVBl. S. 257), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 497), überwiegend Straßenverkehrsfläche - als Teil der ehemals geplanten Walddörfer-Autobahn - aus. Für den Bereich der heutigen Kleingärten ist öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der bebaute Bereich westlich des Volksdorfer Grenzwegs ist als zweigeschossiges Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 ausgewiesen.

### **3.2.3 Bebauungsplan Bergstedt 9**

Südlich Bergstedter Chaussee und nordöstlich Vogtredder setzt der Bebauungsplan Bergstedt 9 vom 20. Juni 1984 (HmbGVBl. S. 114), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 506), zweigeschossiges Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 fest.

### **3.2.4 Baumschutz**

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

### **3.2.5 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Biotope**

Große Teile des Plangebiets (alle Flächen nördlich der Bergstedter Chaussee, Flächen südlich und nordöstlich des Vogtredder) liegen derzeit im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 30. August 2005 (HmbGVBl. S. 373); innerhalb des Landschaftsschutzgebiets bleibt die Baumschutzverordnung unberührt.

Um die Gewerbeplanung realisieren zu können, ist teilweise eine Aufhebung des Landschaftsschutzes erforderlich. Diese erfolgt im Bebauungsplanverfahren unter § 3 des Verordnungstextes. Die Flächen nördlich Plaggenkamp und westlich Vogtredder verbleiben im Landschaftsschutz.

Der Bereich der feuchten Senke im Norden des Plangebiets entlang der Ostgrenze des Flurstücks 177 ist ein geschütztes Biotop gemäß § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146).

### **3.2.6 Bodendenkmalpflege**

Auf der Nordseite der Bergstedter Chaussee kurz vor der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein steht ein Grenzstein aus grob behauenenem Granit, der die Grenze zwischen den früheren Ämtern Trittau und Tremsbüttel markierte. Der Grenzstein wurde am 13. Februar 1962 in die Denkmalliste eingetragen. Der Denkmalschutz wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das gesamte Plangebiet ist archäologische Vorbehaltsfläche. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen ist eine Genehmigung durch das Hamburger Museum für Archäologie (Abteilung Bodendenkmalpflege) einzuholen.

### **3.2.7 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Altlasten**

Für das Plangebiet liegen derzeit keine planungsrelevanten Verdachtsmomente im Altlastenhinweiskataster vor. Das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Flächen für Bauvorhaben im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

### **3.2.8 Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. S. 1794, 1796).

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 Programmplan Bergstedt (1981)**

Zwischen der Bergstedter Chaussee und der Straße Rügelsberg ist Gewerbegebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 dargestellt. Zur Erschließung des Gewerbegebiets ist eine örtliche Hauptverkehrsstraße vorgesehen, die entlang der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein verläuft. Alle weiteren Flächen im nördlichen Bereich des Plangebiets sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Nordöstlich der Straße Vogtredder ist ein Gewerbegebiet zur Nahversorgung mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Östlich dieses Gewerbegebiets sind die Ortsumgehungsstraße Bergstedt und Kleingärten dargestellt.

Südöstlich der Bergstedter Chaussee und beiderseits des Volksdorfer Grenzwegs ist reines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,1 dargestellt. Das Flurstück 2776 ist als „Spielplatz für größere Kinder“ (Bolzplatz) vorgesehen. Nordöstlich des Volksdorfer Grenzwegs ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnheim“ zur Erweiterung des benachbarten Senator-Neumann-Heims (außerhalb des Plangebiets) dargestellt. Eine Dreiecksfläche zwischen Bergstedter Chaussee und Heinrich-von-Ohlendorff-Straße ist als „Private Grünfläche – von Bebauung freizuhalten“ dargestellt.

### **3.3.2 Gutachten zum Landschaftsrahmenplan Bergstedt (1989)**

Nördlich und südlich der Bergstedter Chaussee ist Gewerbegebiet dargestellt. Ein im Mittel 80 m breiter Grünzug südlich Rügelsberg, der auch den vernässten Bereich der vorhandenen Senke einbezieht, ist als Wald vorgesehen. Am südöstlichen Rand des Plangebiets (vom Heidredder bis zur Heinrich-von-Ohlendorff-Straße) schließt eine Darstellung als Grünflächen mit zwei Kinderspielplätzen bzw. Parkanlage an das Gewerbegebiet an.

### **3.3.3 Sonstige Gutachten / Untersuchungen**

Ein Landschaftsplanungsbüro hatte im Jahre 1993 Bestandserhebungen und Planungen durchgeführt. Diese Erhebungen wurden im Zuge der Fortführung des Bebauungsplans in Verbindung mit einer Biotopkartierung überarbeitet und fließen als landschaftsplanerischer Beitrag in die Planung ein.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

### **3.4.1 Bauliche Nutzungen**

Östlich Plaggenkamp befinden sich zwei Bauhöfe mit Lagerflächen und kleinen Hallengebäuden (Flurstücke 2852 und 2853) sowie eine Gärtnereifläche mit Pflanzbeeten, Gewächshaus und Pflanzenverkauf (Flurstück 207). Diese Nutzungen sind widerruflich genehmigt. Nördlich der Bergstedter Chaussee und entlang der Landesgrenze befindet sich ein Wohnhaus (Flurstück 208 tlw.).

Im Bereich östlich Vogtredder und südlich der Bergstedter Chaussee sind vier kleingewerbliche Betriebe (Innenausstatter, Kfz-Betrieb, Malerbetrieb, Lackiererei) vorhanden. Hier befand sich bis vor kurzem auch ein provisorischer Betriebshof der Tiefbauabteilung des Bezirksamtes. Nördlich des Heidredder (südlich der vorhandenen Kleingartenanlage) befindet sich ein Wohnhaus.

Im Bereich der Einmündung des Volksdorfer Grenzwegs in die Bergstedter Chaussee sind mehrere Wohnhäuser vorhanden. In dem Gebäude Volksdorfer Grenzweg 118 (Flurstück 1424) sind darüber hinaus das Büro eines Immobilien- und Versicherungsmaklers sowie eine Tierarzt-Praxis untergebracht. Auf dem Flurstück 246 befindet sich ein Getränke-Abholmarkt, auf dem Flurstück 245 ist ein dentalmedizinisches Unternehmen vorhanden. Das Plangebiet wird diagonal von einer 380 kV-Freileitung gequert, die Bestandteil der um Hamburg verlaufenden Ringleitung ist. Im Plangebiet befinden sich drei Masten mit einer Höhe von etwa 60 Metern und Auslegern bis zu einer Breite von rd. 15 Metern beidseitig der Trassenachse.

Im Nordwesten des Plangebiets, an der Südseite der Straße Rügelsberg, befindet sich darüber hinaus eine Netzstation der Vattenfall Europe Hamburg AG.

### **3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet ist Teil der Bergstedter Feldmark, die naturräumlich dem Jungmoränengebiet der Oberalster zugehört. Die Oberflächengestalt des Gebiets wurde geprägt durch die Vereisungen und Ablagerungen der Saale-Eiszeit. Die Wanderbewegungen der Gletscher schufen die schwach-wellig bewegte Gestalt des Plangebiets. Das Gelände ist etwa 1 % nach Norden geneigt. Es fällt von 35 m Normalnull (NN) im Süden des Plangebiets ab auf 25 m NN im Norden. Auffällig ist der leichte, nach Norden verlaufende Einschnitt der feuchten Senke mit Birkensukzession auf Niedermoor im nördlichen Bereich.

Diese Senke hat den Status eines nach § 28 HmbNatSchG geschützten Einzelbiotops. Der Untergrund des Plangebiets besteht überwiegend aus einer Grundmoräne mit einer Sanddecke zwischen 1 und 3 m Mächtigkeit mit Stauwasser. Im Bereich der Kleingärten ist die Sanddecke unter 1 m dick. Beidseitig der Bergstedter Chaussee östlich des Plaggenkamp bestehen Schmelzwassersande in einer Mächtigkeit von 3 bis 5 m mit Tonzwischenlagen. Stauwasser ist möglich. Gemäß dem Ergebnis von Bohrungen im nördlichen Teil des Plangebiets, die Anfang 1992 durchgeführt wurden, bestehen die oberflächennahen geologischen Formationen im oben genannten Bereich aus Decksanden über Geschiebelehm/-mergel und Geschiebelehm, in den gelegentlich Sandlinsen eingelagert sind. Im Bereich der Bohrungen ergab sich, dass die Boden- und Grundwasser-Flurabstände kleinräumig wechseln und von 0 bis 0,6 m auftreten. Es ist anzunehmen, dass dieser erste Grundwasserstand stark abhängig ist von Niederschlägen und daher zeitweise den Charakter eines Stauwassers aufweist.

Die Böden der Flächen nördlich der Bergstedter Chaussee haben eine besondere Funktion als Archiv der Naturgeschichte. Es werden flächenhaft verbreitet vorkommende Böden mit natürlicher Horizontkombination und land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung angetroffen.

Bodenkundlich betrachtet handelt es sich um höhergelegene (eingeebnete) Moränenflächen eventuell mit Parabraunerden. Sie sind pseudovergleyt unter landwirtschaftlicher Nutzung (Fachplan „Schutzwürdige Böden in Hamburg“, Maßstab 1:20.000 der Behörde für Umwelt und Gesundheit, Januar 2003).

Nördlich der Bergstedter Chaussee ist das Plangebiet größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Westlich der Senke überwiegt die Nutzung als Getreide- und Rapsacker, östlich davon die Grünlandnutzung (Pferde- oder Schafweide). Östlich angrenzend an die Straße Plaggenkamp überwiegt die Nutzung als Gartenbau- und Baumschulfläche. Nördlich der Bergstedter Chaussee an der Landesgrenze befindet sich ein großer Hausgarten.

Im Plangebiet südlich der Bergstedter Chaussee sind sehr heterogene Freiraumnutzungen vorhanden. Diese Flächen sind vollständig in städtischem Besitz. Südlich des Vogtredder befindet sich eine Pferdekoppel mit einem kleinen Wäldchen. Östlich bis zum Volksdorfer Grenzweg schließt eine Kleingartenanlage mit öffentlichem Wanderweg an. Nordöstlich des Wanderwegs Vogtredder befinden sich ökologisch teilweise hochwertige Brachflächen (Trockenbiotop mit Wildstaudenflur). Eine Teilfläche wird als Pferdeweide genutzt. Das Flurstück 2772 ist an Tiefbauunternehmen, die dort Böden und Baumaterialien lagern, verpachtet. Das ehemals als Bolzplatz genutzte Flurstück 2776 wird nördlich und östlich von einem Gehölzsaum eingefasst und ist verpachtet an die Walddörfer Baugenossenschaft, die dort ebenfalls Materialien und Böden lagert. Bei dem Flurstück 249 handelt es sich um eine alte Gartenbrache mit hochstämmigen Obstbäumen.

Südwestlich der Heinrich-von-Ohlendorff-Straße (Flurstück 2222) befinden sich ein periodisch trocken fallender Tümpel, eine weitere Gartenbrache, Grabeland sowie diverse Kleinställe mit Haustieren (Schafe, Geflügel), die im Zusammenhang mit dem benachbarten Senator-Neumann-Heim erstellt wurden. Im Süden des Flurstücks liegen ein kleines Wäldchen und eine Schafweide. Entlang des Senator-Neumann-Heims und westlich des Tümpels verlaufen Wanderwege.

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt haben die zahlreichen Knicks nördlich und südlich der Bergstedter Chaussee. In den Knickwällen liegen über Jahrhunderte unveränderte Bodenprofile vor. Hier können sich Gehölze so entwickeln, dass sich heimische Vögel wie Dorngrasmücke, Heckenbraunelle, Fittis, Gelbspötter etc. und Heuschrecken ansiedeln. Hervorzuheben sind die gut erhaltenen Doppelknicks (Redder) am Lottbeker Weg und Vogtredder. Ferner wirken auch die alten Alleebäume entlang der Bergstedter Chaussee und des Volksdorfer Grenzwegs prägend. Knicks und Baumreihen erfüllen vor allem wichtige Biotopvernetzungsfunktionen.

Insgesamt bietet das Plangebiet ein fast vollständiges Spektrum der für diesen Naturraum typischen Landschaftselemente: Knicks, Acker, Grünland, Obstwiese, Feuchtbereich, Wäldchen, kleiner Wiesentümpel. Damit einher geht ein vielfältiges Artenspektrum: Im Plangebiet werden fünf Rote-Liste-Tierarten und neun Rote-Liste-Pflanzenarten angetroffen. Diese kommen außerhalb der Bauflächen schwerpunktmäßig in der feuchten Senke bzw. Grünland im Norden und Nordwesten des Plangebiets vor sowie in dem wechselfeuchten Tümpel in der Parkanlage an der Heinrich-von-Ohlendorff-Straße und innerhalb der Bauflächen auf der trockenen, artenreichen Wildstaudenflur östlich des Vogtredders. Durch die Restbestände der Bergstedter Feldmark, d.h. mit dem hohen Anteil an großflächigen, durch Knicks gegliederten Acker- und Grünlandflächen, ferner Feuchtbereichen und größeren Gehölzflächen, werden Luftfeuchtigkeit, Taubildung und Kaltluftentstehung positiv beeinflusst und verstärkt. Die noch unbebauten Flächen definieren darüber hinaus den Stadtrand von Hamburg und verdeutlichen die Grenze zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein. Das Plangebiet hat weiterhin eine wichtige Verknüpfungsfunktion für zwei wichtige Grünverbindungen: im Norden als Bestandteil einer Landschaftsachse zwischen der Lottbek und dem Alstertal, im Süden als Teil der Biotopverbindung vom Timmermoor über den Heidredder bis zur Landesgrenze an der Heinrich-von-Ohlendorff-Straße.

#### **4. Umweltbericht**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (vgl. Ziffer 3.2.8).

#### **5. Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1 Mischgebiet**

Die bereits bebauten Flächen südlich der Bergstedter Chaussee / östlich des Volksdorfer Grenzwegs werden als Mischgebiet ausgewiesen. Derzeit überwiegt die Wohnnutzung; weiterhin befindet sich hier ein Immobilienmaklerbüro und eine Tierarzt-Praxis. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Bergstedter Chaussee und der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Gewerbenutzungen (westlich Volksdorfer Grenzweg, nördlich Bergstedter Chaussee in Ammersbek [außerhalb des Plangebiets]) bzw. dem vorgesehenen Gewerbegebiet entlang der Landesgrenze nördlich Bergstedter Chaussee soll langfristig der Entwicklung gewerblicher Nutzungen mehr Spielraum eingeräumt werden. Die bestehende und weiter fortschreitende Insellage des Gebiets im Hinblick auf die Wohnnutzung ohne direkten Anschluss an vorhandene Wohngebiete spricht für eine stärkere Entwicklung gewerblicher Entfaltungsmöglichkeiten, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ohne jedoch diese Nut-

zung zu verdrängen. Die Ausweisung der Zweigeschossigkeit in offener Bauweise ist bestandsgemäß.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen), Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen (**§ 2 Nummer 2**).

Die aufgeführten Einrichtungen führen im Mischgebiet zu einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung im Sinne einer Zweckentfremdung vorhandener bzw. möglicher gewerblicher Bauflächen, aber auch der Wohnnutzung; sie können außerdem die vorhandene Kleinteiligkeit der Grundstücksstrukturen gefährden. Darüber hinaus können sie eine nachteilige Strukturveränderung hinsichtlich der im weiteren Umkreis benachbarten Wohnnutzungen bewirken. Daher werden auch Ausnahmen für Vergnügungsstätten in dem überwiegend durch die Wohnnutzung geprägten Teil des Mischgebiets nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen.

Weiterhin soll mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben das bestehende Zentrensystem des Einzelhandels stabilisiert werden. Die Nahversorgung in Bergstedt wird derzeit sichergestellt über die Geschäfte im Ortskern von Bergstedt, am nahe gelegenen U-Bahnhof Hoisbüttel, aber auch durch das Nahversorgungszentrum am Volksdorfer Damm (Siedlung Stüffel).

Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig, weil diese Nutzungen der städtebaulichen Bedeutung dieses Eingangsbereichs von Hamburg an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein sowie dem Ortscharakter von Bergstedt nicht angemessen sind. Außerdem ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten, auch im Ausnahmewege, notwendig, um einer Verdrängung der städtebaulich an diesem Ort erwünschten Wohn- und Gewerbenutzungen durch z.B. Spielhallen, Sex-Video-Kinos und dergleichen entgegenzuwirken. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass z. B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Auf Grund der zentralen Lage an der überregionalen Magistrale B 434 (Bergstedter Chaussee) und im Hinblick auf die umgebenden Wohngebiete sollen hier Möglichkeiten zur Entwicklung von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen eröffnet werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient darüber hinaus dem Schutz der Wohnnutzung im Mischgebiet bzw. Bevölkerung der angrenzenden Wohnbebauung.

## 5.2 Gewerbegebiet

Im Plangebiet werden zwei annähernd gleich große Teilbereiche als Gewerbegebiet neu ausgewiesen, die zusammen mit den bestehenden GE-Ausweisungen etwa 6,7 ha umfassen:

- eine etwa 2,3 ha große Fläche südlich der Bergstedter Chaussee, östlich Vogtredder, nördlich der vorhandenen Kleingartenanlage und westlich des Volksdorfer Grenzwegs in Erweiterung zweier bereits bestehender Gewerbeausweisungen (etwa 1,6 ha), siehe auch Ziffer 3.2.2 / 3.2.3;
- eine etwa 2,8 ha große Fläche nördlich der Bergstedter Chaussee, östlich der Straße Plaggenkamp bis zur Landesgrenze.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Baugrenze im Baufeld 4 verändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

Der Bebauungsplan soll im Wesentlichen gewährleisten, dass die Gewerbegebiete entsprechend des Ortsbildcharakters von Bergstedt in die Umgebung eingebunden werden. Daher werden vor allem bestimmte unverträgliche Nutzungen ausgeschlossen:

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (wie Tankstellen, Speditionen), gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig; Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (§ 2 Nummer 1).

Die Gewerbegebiete sollen vor allem für wohnortnahe, kleinere Betriebe entwickelt werden. Daher ist auch in den Gewerbegebieten eine städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklung im Sinne einer Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen durch die in § 2 Nummer 1 aufgeführten Einrichtungen zu vermeiden und die angestrebte Kleinteiligkeit der Bebauungs- und Nutzungsstrukturen zu stützen. Darüber hinaus können sie eine nachteilige Strukturveränderung hinsichtlich der im weiteren Umkreis benachbarten Wohnnutzungen bewirken.

Weiterhin soll mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben das bestehende Zentrensystem des Einzelhandels stabilisiert werden. Die Nahversorgung in Bergstedt wird derzeit sichergestellt über die Geschäfte im Ortskern von Bergstedt, am nahe gelegenen U-Bahnhof Hoisbüttel (Gemeinde Ammersbek) sowie durch das Nahversorgungszentrum am Volksdorfer Damm (Siedlung Stüffel).

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, weiteren Betrieben mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (wie Tankstellen, Speditionen) sowie gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) ist auch aus verkehrlichen Gründen zu un-

terbinden, da die Bergstedter Chaussee bereits heute stark belastet ist. Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr sind Betriebe mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 250 täglichen Fahrzeugbewegungen, wie sie z.B. Tankstellen und Speditionen hervorrufen. Viele der aufgeführten Einrichtungen zeichnen sich darüber hinaus durch einen großen Flächenverbrauch aus, der in einem ungünstigen Verhältnis zur Zahl der geschaffenen Arbeitsplätze steht. Aufgrund der Knappheit an Gewerbeflächen im Hamburger Nordosten sollen gewerbliche Flächen daher für arbeitsplatzintensivere Betriebe vorgehalten werden. Darüber hinaus sind die genannten Einrichtungen im Hinblick auf die Wahrung des Ortsbildes nicht erwünscht, da diese nur schwer oder gar nicht zu integrieren und daher dem Eingangsbereich von Hamburg an der Landesgrenze nicht angemessen sind.

Außerdem ist der Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten notwendig, um eine Verdrängung der erwünschten Gewerbenutzungen durch z.B. Spielhallen, Sex-Video-Kinos und ähnliches zu vermeiden. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass z. B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Auf Grund der zentralen Lage an der Bergstedter Chaussee und im Hinblick auf die umgebenden Wohngebiete sollen hier Möglichkeiten zur Entwicklung von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen eröffnet werden. Der Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten dient darüber hinaus dem Schutz der angrenzenden Wohnnutzung.

Der Ausschluss von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben soll die Wohnnutzung ebenfalls vor unangemessenen, von den Gewerbegebieten ausgehenden Beeinträchtigungen schützen. Dieser Teil der Festsetzung wird unter Ziffer 5.14 (Immissionsschutz) näher erläutert.

Als weitere Maßnahme zur Integration der Neubauf Flächen in die Örtlichkeit wird für die Gewerbegebiete eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt.

In den mit den Ordnungsnummern „3“, „7“ und „8“ bezeichneten Gewerbegebieten gilt die offene und einseitig offene Bauweise. In der einseitig offenen Bauweise sind Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinanderzubauen (§ 2 Nummer 4). Die bezeichneten Gebiete liegen in für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Wohnnutzung weniger empfindlichen Bereichen. Auf diesen Bauflächen soll im Hinblick auf eine flexiblere Grundstücksaufteilung und wirtschaftlichere Grundstücksausnutzung im Bedarfsfall – neben der offenen Bauweise - auch eine einseitige Grenzbebauung möglich sein. Vor allem das sehr tiefe Flurstück 2776 (Baufeld „8“) kann somit ggf. besser und flexibler genutzt werden. Die maximale Gebäudelänge von 50 m für die offene Bauweise gemäß Baunutzungsverordnung ist analog auf die einseitig offene Bauweise anzuwenden.

Die Gebäudehöhe soll in der Regel 8 m nicht überschreiten (siehe Ziffer 5.3).

Die neu zu bildenden Gewerbegrundstücke sind, mit Ausnahme der Flurstücke 247 bis 249 sowie 2776, ausschließlich über Stichstraßen von der Bergstedter Chaussee zu erschließen, um hier Abbiegevorgänge zu bündeln und damit nicht mehr als erforderlich in den Verkehrsfluss auf dieser Hauptverkehrsstraße einzugreifen.

Eine Vielzahl von Grünfestsetzungen gewährleistet die verträgliche Einbindung des Gewerbegebiets in die Umgebung (hierzu siehe Ziffer 5.12 und 5.13).

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Nachfolgend werden die differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen, jeweils durch Baugrenzen umgrenzten Baufelder (Gewerbegebiete, Mischgebiet) erläutert. Zur besseren Orientierung sind die Baufelder in den Gewerbegebieten in der Planzeichnung mit Ordnungsnummern versehen. Das nördliche Teilgebiet enthält die Baufelder „1a“ bis „3“, das südliche Teilgebiet die Baufelder „4“ bis „8“.

Da bei der Entwicklung der neuen gewerblichen Bauflächen die Einfügung in die kleinteilig strukturierten Wohngebiete und Grünbereiche der Umgebung unbedingt sicherzustellen ist, können die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 der BauNVO von 0,8 für die Grundflächenzahl und 2,4 für die Geschossflächenzahl bei keinem der einzelnen Baufelder ausgeschöpft werden, um so den Belangen des Nachbarschutzes und des Ortsbildcharakters gerecht zu werden. So können Gebäude in den Gewerbegebieten wie z.B. Bürobauten nur zu etwa zwei Drittel ihrer zulässigen Grundfläche mit einem zweiten Geschoss versehen werden, um den kleinteiligen Charakter der Bebauung zu wahren. Im Einzelnen:

Baufelder „1 a“ und „1 b“: Diese Baufelder sind gekennzeichnet durch ihre Lage in unmittelbarer Nähe zu den Wohnbereichen mit Einfamilienhäusern am Plaggenkamp. Um hier die bauliche Dichte besonders verträglich zu gestalten, wird hier die Grundflächenzahl lediglich mit 0,35, die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Um das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich zu beeinträchtigen, wird die Gesamthöhe der Gebäude, vor allem im Hinblick auf künftige Gewerbehallen, auf maximal 8 m beschränkt.

Baufeld „2“: Dieses relativ große Baufeld liegt an der Landesgrenze in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Sondergebiet für ein Gartencenter beziehungsweise weiterem Gewerbegebiet auf schleswig-holsteinischer Seite (außerhalb des Plangebiets). Das Baufeld liegt zwar abgewandt von der Wohnnutzung, grenzt jedoch im Norden auch an die freie Feldmark. Daher wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 eine im Vergleich mit den Baufeldern „1 a“ und „1 b“ nur geringfügig höhere Dichte ermöglicht. Die maximale Gebäudehöhe darf 8 m nicht überschreiten. Parallel zur Wendekeh-

re wird eine Baulinie festgesetzt, um hier eine Bebauung als nördlichen räumlichen Abschluss der Straße sicherzustellen. Auf dieser Baulinie muss gebaut werden; ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Baufeld „3“: Das Baufeld ist vollständig von gewerblichen Nutzungen, auch jenseits der Landesgrenze (außerhalb des Plangebiets), beziehungsweise Verkehrsflächen umgeben und damit für eine höhere Verdichtung ohne wesentliches Störpotenzial für die Nachbarschaft oder offene Landschaft geeignet. Infolgedessen wird die Grundflächenzahl mit 0,5, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung in der weiteren Umgebung, so an der südlich gegenüberliegenden Straßenecke Bergstedter Chaussee/Volksdorfer Grenzweg, ist jedoch eine Ausschöpfung der zulässigen Höchstwerte gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung auch hier nicht möglich. Um jedoch mehr Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung und -ausnutzung zu gewährleisten, wird hier in der Planzeichnung – neben der offenen Bauweise – alternativ die einseitig offene Bauweise zugelassen (siehe Ziffer 5.2). Die Gebäudehöhe wird auf 8 m beschränkt.

Das Wohnhaus Bergstedter Chaussee 251 hat Bestandsschutz.

Baufeld „4“: Dieses umfasst den nördlichen Teil einer bereits bestehenden Gewerbeausweisung aus dem Jahre 1984 (Bebauungsplan Bergstedt 9) mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6 und einer Traufhöhe von 6 m. Die zwischenzeitlich errichteten Betriebe bleiben erheblich unter der gemäß bisherigem Planrecht möglichen Grundstücksausnutzung. Da die Nutzungsziffern für die neu ausgewiesenen Gewerbegebiete wegen der oben erwähnten Gründe relativ gering sind, soll hier in vertretbarem Umfang eine Reduzierung erfolgen. So wird die Grundflächenzahl auf 0,6 verringert und die Geschossflächenzahl auf 1,0. Die Höhenbeschränkung wird entsprechend der Neuausweisungen auf die maximale Gebäudehöhe von 8 m umgestellt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die südliche Baugrenze auf dem Grundstück Bergstedter Chaussee 216 entsprechend des Grundstücksversprungs nach Süden angepasst. Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

Baufelder „5 a“ und „5 b“: Diese Baufelder befinden sich südlich der Bergstedter Chaussee zwischen der Einmündung der neuen Erschließungsstraße und dem Volksdorfer Grenzweg. Dem Baufeld „5 a“ liegt nördlich ein Wohngebiet (außerhalb des Plangebiets) gegenüber, das Baufeld „5 b“ grenzt an Wohnnutzungen östlich des Volksdorfer Grenzweges und beinhaltet bestehende Wohngebäude auf den Flurstücken 247 und 248, die Bestandsschutz haben. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Ausweisung der Grundflächenzahl von 0,4 und

der Geschossflächenzahl von 0,6. Die Gebäudehöhe darf 8 m nicht überschreiten. Für den Bereich des Baufeldes „5 b“ bestand bereits eine Ausweisung als Gewerbegebiet seit 1964, so dass sich hier u.a. bereits ein medizintechnischer Betrieb ansiedeln konnte.

Baufelder „6 a“ und „6 b“: Die Baufelder liegen östlich des Vogtredder in der Nachbarschaft von Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und offener Landschaft. Daher werden hier lediglich eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um eine Integration in die Umgebung zu erreichen.

Im Hinblick auf mögliche Hallenbauten wird auch hier – ergänzend zur festgesetzten Zweigeschossigkeit - die Gebäudehöhe auf maximal 8 m beschränkt.

Baufeld „7“: Das Baufeld ist auf drei Seiten von neu ausgewiesenem Gewerbegebiet umgeben und grenzt im Süden an eine vorhandene Kleingartenanlage. Auf Grund dieser Lage mit geringerem Störpotenzial erfolgt die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Zwar gilt auch hier grundsätzlich die Gebäudehöhe von maximal 8 m, für Hallenbauten ist jedoch ausnahmsweise eine Gebäudehöhe von 9 m als Höchstmaß über der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist (vgl. **§ 2 Nummer 5**). In den meisten Fällen ist eine Gebäude- bzw. Hallenhöhe von 8 m für (klein-)gewerbliche Betriebe ausreichend. Im Einzelfall wird diese Höhe überschritten, so dass derartigen Betrieben die Möglichkeit eingeräumt wird, sich in diesem Baufeld anzusiedeln.

Mit der Wahlmöglichkeit zwischen offener Bauweise und einseitiger Grenzbebauung wird für dieses Baufeld eine weitere Möglichkeit zur Flexibilisierung der Grundstücksausnutzung eingeräumt (siehe Ziffer 5.2).

Baufeld „8“ (Flurstück 2776): Das Baufeld liegt zwischen dem Volksdorfer Grenzweg bzw. Senator-Neumann-Heim (außerhalb des Plangebiets) im Osten und neu ausgewiesenem Gewerbegebiet im Westen. Nördlich angrenzend (Baufeld „5 b“) sind noch Wohngebäude vorhanden. Im Süden grenzt der Kleingartengürtel an. Dieser verschmälert sich hier, so dass sich die Pufferzone zu den südlich anschließenden Reihenhäusern der Stüffel-Siedlung verringert. Daher wird lediglich eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Da jedoch dieser Bereich jenseits der Bergstedter Chaussee für das Ortsbild weniger bedeutsam ist, kann – wie beim Baufeld „7“ - für Hallenbauten ausnahmsweise eine Gebäudehöhe von 9 m als Höchstmaß über der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig sein, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist (vgl. **§ 2 Nummer 5**). Außerdem besteht auch hier die Option, Gebäude in offener Bauweise oder als einseitige Grenzbebauung zu errichten, um bei der großen Tiefe des Baufeldes bzw. bei der Aufteilung

in kleine Grundstücke ggf. eine wirtschaftlichere Bebauung realisieren zu können (siehe Ziffer 5.2).

Für das Mischgebiet wird, mit Ausnahme des Flurstücks 210, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit werden einerseits die teilweise sehr geringen Dichtewerte der umgebenden Wohngebiete berücksichtigt, andererseits wird planungsrechtlich die Option für nicht unerhebliche Ausbau- und Nachverdichtungsmöglichkeiten eröffnet. Wegen der besonderen Ecksituation des Flurstücks 210 (Bergstedter Chaussee 244) wird hier eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 eingeräumt.

Da auch bei der Entwicklung des Mischgebiets die Einbindung in die kleinteilig strukturierten Wohngebiete und Grünbereiche der Umgebung erforderlich ist, können die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 der BauNVO (0,6 für die Grundflächenzahl und 1,2 für die Geschossflächenzahl) nicht ausgeschöpft werden.

#### **5.4 Gestalterische Anforderungen**

In den mit den Ordnungsnummern „1 a“, „1 b“, „2“, „6 a“ und „6 b“ bezeichneten Gewerbegebieten sind für die zu den Wohngebieten und Grünflächen ausgerichteten Außenwände von Gebäuden überwiegend rote Ziegel oder andere Materialien in ziegelroten Farbtönen zu verwenden (§ 2 Nummer 6). Diese Festsetzung soll dazu beitragen, Gewerbebauten besser in ihr Umfeld einzupassen, wo dies erforderlich ist. Dies bedeutet, dass Außenwände in der Nachbarschaft von Wohnbebauung (Plaggenkamp, Vogtredder) oder freier Landschaft (Nordrand der nördlichen Baufläche) überwiegend mit roten Ziegeln oder in vergleichbarem Farbton zu gestalten sind. Die Verwendung des Ziegels entspricht zum einen der Ortstypik. Dadurch soll insbesondere im Winterhalbjahr eine Einbindung gewährleistet werden, wenn Bäume und Knicks, die im Sommerhalbjahr eine besonders wirkungsvolle visuelle Abschirmung gewährleisten, kein Laub tragen. Zum anderen soll die Reflexions- und Fernwirkung der Außenwände, insbesondere in Verbindung mit Lichtquellen auf den Gewerbeflächen, in dunklen Tages- bzw. Jahreszeiten gemindert werden (siehe auch Ziffer 5.14).

In den Gewerbegebieten sind Großwerbetafeln nur ausnahmsweise am Eingang dieser Gebiete als Orientierungshilfe zulässig. Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb der unteren Dachkante sind unzulässig (§ 2 Nummer 7).

Die Bündelung von Firmeninformationen auf Großwerbetafeln am Eingang der Gewerbegebiete dient der Orientierung der Besucher und der gestalterischen Zielsetzung des Verzichts auf viele kleine Hinweistafeln. Einschränkungen für Werbeanlagen sind zur Vermeidung von

Verkehrsgefährdungen sowie zum Schutz des Ortsbildes bzw. angrenzenden Landschaftsraumes erforderlich. Außerdem werden überdimensionierte, die äußere Gestaltung der Gebäude dominierende Werbeanlagen unterbunden, um das architektonische Erscheinungsbild der Gesamtanlage zu gewährleisten.

### **5.5 Stellplätze**

Die jeweils erforderlichen Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken anzuordnen. Hinsichtlich der Gewerbegebiete wird auf die Ausweisung von Stellplatzanlagen verzichtet, da die spätere Flurstücksaufteilung jetzt noch nicht bekannt ist. Die genaue Anordnung der Stellplätze ist daher dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Festsetzung der nördlichen Stellplatzanlage für die Kleingärten entspricht dem Bestand. Für die vorhandene südliche Stellplatzanlage, die über die Straßen Kaudiekskamp und Heidredder (beide außerhalb des Plangebiets) erreichbar ist, wird planungsrechtlich die Möglichkeit einer Umgestaltung eröffnet (s. Ziffer 5.6). Derzeit sind die Stellplätze senkrecht zum Heidredder ausgerichtet. Um zukünftig das Wenden von Fahrzeugen auf dem Heidredder zu erleichtern, sollen die Stellplätze künftig parallel zum Heidredder angeordnet werden. Die mittig entstehende Fahrgasse soll zum Wenden mitgenutzt werden können und wird daher als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

### **5.6 Straßenverkehrsflächen**

Bedingt durch die Ausweisung der Gewerbegebiete ist eine Umgestaltung und Verbreiterung der Bergstedter Chaussee in Teilbereichen unumgänglich. Aufgrund der hohen Verkehrsmengen auf dieser Straße ist vor allem eine Integration von Linksabbiegespuren in Richtung der beiden neuen Gewerbegebiete erforderlich. Zur Regelung des Verkehrsflusses im geplanten Kreuzungsbereich Bergstedter Chaussee/Volksdorfer Grenzweg/nördliche Stichstraße ist darüber hinaus eine Vollsignalisierung vorgesehen. Weiterhin wird die Situation für Fußgänger und Radfahrer, unter ihnen viele Schüler der angrenzenden Schulen, die derzeit nur schmale Wege zur Verfügung haben und diese teilweise auch noch gemeinsam nutzen müssen, deutlich verbessert. Der Baumbestand auf der Nordseite der Bergstedter Chaussee bleibt weitestgehend erhalten. Für die auf der Südseite entfallenden Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorgesehen. Vor allem im Bereich nördlich der ausgewiesenen Fläche für die Wasserwirtschaft (südlich der Bergstedter Chaussee) müssen aufgrund der geplanten Straßenerweiterung Gehölze gerodet werden. Daher soll im Bereich der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche ein neuer, etwa 3 m breiter Gehölzstreifen angepflanzt werden, um die Rodung zu kompensieren und um wieder eine Eingrünung der Straße zu erreichen. Am

nordöstlichen Rand des Rückhaltebeckens soll eine Lücke gelassen werden, um eine Zuwegung zum Rückhaltebecken für Unterhaltungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Die Straße Plaggenkamp erhält im Einmündungsbereich eine zusätzliche Eckabschrägung an der Ostseite, um hier ggf. die Sichtbeziehungen verbessern zu können. Die Fläche der vorhandenen Wendekehre im Norden der Straße Plaggenkamp wird um 4 m nach Osten erweitert, um das Wenden für größere Fahrzeuge zu ermöglichen. Im Zuge des endgültigen Ausbaus dieser Straße ist die Herstellung einer Mischverkehrsfläche nördlich der Einmündung Plaggenweg beabsichtigt. Für die Heinrich-von-Ohlendorff-Straße werden auf der Westseite zusätzliche Verkehrsflächen ausgewiesen, um hier die Möglichkeit zu erhalten, zukünftig ggf. die Nebenflächen entsprechend dem Bestand im weiteren Verlauf der Straße (außerhalb des Plangebiets) ausgestalten zu können. Die Straße (Nordteil) bzw. der Wanderweg (Südteil) Vogtredder, der eine wichtige Schulwegverbindung darstellt, wird bestandsgemäß im Bebauungsplan ausgewiesen. An der Schnittstelle der Wege Vogtredder und Heidredder wird optional eine weitere Eckabschrägung vorgesehen, um ggf. die Sichtverhältnisse für Begegnungsverkehr zwischen Radfahrern verbessern zu können.

Die Straße, die das südliche Gewerbegebiet erschließen soll, wird in einer Breite von 22 m ausgewiesen. Die Stichstraße mit entsprechender Lkw-Wendekehre wird mittig westlich eines vorhandenen Knicks in das Gebiet hineingeführt. Die eigentliche Fahrbahn ist etwa 6,5 m breit. Hinzu kommen ein einseitiger Gehweg auf der Westseite, ein Parkstreifen, der auch Lkws aufnehmen kann, eine Mulde für die Oberflächenentwässerung sowie der genannte Knick. Dieser wird in die öffentliche Straßenverkehrsfläche einbezogen, um damit den Knick besser erhalten zu können. Die Eintragung eines Erhaltungsgebots in der Planzeichnung ist daher entbehrlich.

Die Erschließungsstraße des nördlichen Gewerbegebiets wird ebenfalls annähernd mittig im Gelände angelegt und soll mit der Bergstedter Chaussee und dem Volksdorfer Grenzweg eine neue Kreuzung bilden. Für die Stichstraße ist ein Querschnitt von 22 m vorgesehen. Auch hier beträgt die Fahrbahn etwa 6,5 m; hinzu kommen Gehwege, Park- und Baumstreifen sowie ein offener Graben für das Oberflächenwasser.

Da für die Feinerschließung der Gewerbegebiete noch weitere Verkehrsflächen notwendig werden können, wird Folgendes festgesetzt: Für die Erschließung der Gewerbegebiete sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (**§ 2 Nummer 8**). Diese Festsetzung erfolgt, um vor allem im südlichen Gewerbegebiet im Bedarfsfall weitere Verkehrsflächen zur Feinerschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche vornehmen zu können.

Eine weitere Verkehrsfläche wird im Bereich der bestehenden südlichen Stellplatzanlage der Kleingartenanlage ausgewiesen. Im Rahmen des planungsrechtlich ermöglichten Umbaus der Anlage (siehe Ziffer 5.5) soll mit dieser Ausweisung das Wenden auf dem Heidredder (außerhalb des Plangebiets) für Pkw erleichtert werden.

In den in der Planzeichnung markierten Abschnitten der Bergstedter Chaussee sind Überfahrten nicht zugelassen. Damit soll gewährleistet werden, dass die neu zu bildenden Gewerbegrundstücke an die neuen Stichstraßen angebunden werden, um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf der Bergstedter Chaussee nicht mehr als notwendig zu beeinträchtigen.

Dementsprechend soll auch die Anbindung des Flurstücks 246 vom Volksdorfer Grenzweg sichergestellt werden. Außerdem werden dadurch in Teilbereichen vorhandene Gehölze entlang der Bergstedter Chaussee geschützt.

Das Thema Schmutzwasserentsorgung wird in dem Abschnitt 5.10 behandelt.

Zur Sicherung der Mindesttiefen für das geplante Freigefälle-Schmutzwassersiel darf die Straßengradiente der geplanten Stichstraße (Gewerbegebiet Nord) nicht nach Norden hin und nicht unter +29.2 m NN abfallen.

## **5.7 Leitungsrecht**

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, eine unterirdische Grabenverrohrung herzustellen und zu unterhalten (**§ 2 Nummer 9 Satz 1**). Das Leitungsrecht ist erforderlich, um entgegen ursprünglicher Absichten auch das entlang des Vogtredder anfallende Oberflächenwasser dem vorgesehenen zentralen Rückhaltebecken des südlichen Gewerbegebiets zuleiten zu können. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden (**§ 2 Nummer 9 Satz 2**). Damit ist im Rahmen der Realisierung der Maßnahmen eine gewisse Flexibilität sichergestellt. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Im Rahmen der Umsetzung sollte insbesondere geprüft werden, ob z.B. durch Grundstückstausch ein durchgehend mindestens 5 m breiter Korridor für die Verrohrung möglich ist. Dies trägt zur Erleichterung gelegentlicher Unterhaltungsarbeiten bei.

## **5.8 Grünflächen**

### **5.8.1 Öffentliche Grünflächen**

Die für die offene Oberflächenentwässerung benötigten Flächen werden als Flächen für die Wasserwirtschaft (Freie und Hansestadt Hamburg) ausgewiesen, um eine geordnete Erschließung und einheitliche Unterhaltung hinsichtlich der Oberflächenentwässerung sicher-

zustellen. Darüber hinaus können wirtschaftlich nutzbare Gewerbegrundstücke mit geringem Erschließungsanteil entstehen. Die Flächen für die Wasserwirtschaft übernehmen zugleich eine wichtige Funktion als Übergangsbereiche zwischen den Gewerbeflächen und den angrenzenden Wohnnutzungen bzw. der offenen Landschaft (siehe ausführlich Ziffer 5.11).

### **5.8.2 Private Grünflächen**

Das städtische Flurstück 2222, belegen zwischen Volksdorfer Grenzweg, Bergstedter Chaussee und der Heinrich-von-Ohlendorff-Straße, ist vielfältig strukturiert: Es beinhaltet ein kleines Wäldchen, Grabeland, Weideflächen, eine Gartenbrache und einen Tümpel, der sich periodisch mit Niederschlagswasser füllt. Außerdem bestehen hier Einrichtungen für die Kleintierhaltung (u.a. Hühner). Über diese Fläche führt ein Wanderweg im Anschluss an die Kleingartenanlage zwischen Heidredder und Volksdorfer Grenzweg, der in einem Bogen um den o.g. Tümpel herumführt und an der Bergstedter Chaussee endet. Ein weiterer Abzweig führt direkt zur Heinrich-von-Ohlendorff-Straße.

Die Nutzungen auf dem Flurstück sollen in ihrer besonderen Eigenart und Vielfältigkeit erhalten bleiben. Da diese mit detaillierten planungsrechtlichen Festsetzungen nur unzureichend erfasst werden können und private Pachtnutzungen überwiegen, wird das Flurstück 2222 als Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung ausgewiesen. Der Bereich des Tümpels wird als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, um dieses Feuchtbiotop besonders zu schützen (siehe Ziffer 5.13.4).

Eine Sicherung des Flurstücks als Freifläche erfolgt auch deshalb, da in diesem Bereich noch die Abgrenzung des Ortsrandes zwischen Hamburg und der Gemeinde Ammersbek erlebbar ist. Die Ostseite der Heinrich-von-Ohlendorff-Straße markiert die Grenze zu Schleswig-Holstein.

Die öffentliche Wegebeziehung bleibt erhalten. Die Fläche ist Bestandteil einer größeren Grünachse gemäß Landschaftsprogramm, die sich von der Bergstedter Feldmark im Süden bis zur Landesgrenze erstreckt. Der Wanderweg soll langfristig in Richtung Süden über die bestehende Kleingartenanlage hinaus bis zum Volksdorfer Damm und zur Bergstedter Feldmark weitergeführt werden.

Entlang der Bergstedter Chaussee wird im Nordwesten der Fläche ein Erhaltungs- und Anpflanzgebot auf 3 m Breite festgesetzt, um den vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten und durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zu vervollständigen. Der durch die geplante Straßenverkehrserweiterung in einzelnen Bereichen zu rodende Gehölzbestand an der Bergstedter Chaussee wird u.a. hierdurch kompensiert.

Die vorhandene Kleingartenanlage (Flurstücke 258, 3027, 3125) einschließlich der öffentlich nutzbaren Wege zwischen Heidredder bzw. Vogtredder und Volksdorfer Grenzweg wird be-

standsgemäß als Private Grünfläche (Dauerkleingärten) ausgewiesen (siehe auch Ziffer 5.5).

### **5.9 Flächen für die Landwirtschaft**

Das Flurstück 177 wird bestandsgemäß als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Hier überwiegt die ackerbauliche Nutzung (Getreide, Raps). Teilflächen im Süden und Osten werden als Mähwiese genutzt. Am Ostrand des Flurstücks befindet sich die bereits erwähnte Senke mit Gehölzen.

Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind nur untergeordnete Gebäude für landwirtschaftliche Betriebe als Weideunterstände zulässig (§ 2 Nummer 10). Mit dieser Festsetzung sollen größere bauliche Anlagen für die Landwirtschaft, die den landschaftlichen Charakter der Fläche beeinträchtigen könnten, verhindert werden. Kleinere Baulichkeiten wie Unterstände für Vieh o.ä. sind jedoch weiterhin möglich.

### **5.10 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die vorhandenen Siele in der Bergstedter Chaussee bzw. dem Volksdorfer Grenzweg gewährleistet. Um die Flächen des Gewerbegebiets nördlich der Bergstedter Chaussee, die nach Norden hin abfallen, dennoch an das Siele in der Bergstedter Chaussee, d.h. mit freiem Gefälle nach Süden, anbinden zu können, ist Folgendes beachtlich: Zur Sicherung der Mindesttiefen für das geplante Freigefälle-Schmutzwassersiele darf die Straßengradiente der geplanten Stichstraße (Gewerbegebiet Nord) nicht nach Norden hin und nicht unter +29.2 m NN abfallen. Die Länge des in der südlichen Erschließungsstraße geplanten Schmutzwassersieles kann erst festgelegt werden, wenn die Grundstücksgrenzen im Gewerbegebiet südlich der Bergstedter Chaussee vorliegen.

### **5.11 Oberflächenentwässerung**

Grundsätzlich gilt für das gesamte Plangebiet das Ziel, das anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit im Gebiet zur Versickerung zu bringen, um die Grundwasserverhältnisse so wenig wie möglich zu verändern. Daher soll in beiden Gewerbegebieten ein differenziertes System der Oberflächenentwässerung mit offenen Gräben und Rückhaltevorrichtungen geschaffen werden. Die Rodenbek westlich des Schulkomplexes der Rudolf-Steiner-Schule (außerhalb des Plangebiets) stellt die potenzielle Vorflut für überlaufendes Oberflächenwasser aus dem Plangebiet dar. Da dieses Gewässer jedoch bereits heute überlastet ist, muss das Niederschlagswasser weitgehend im Plangebiet zurückgehalten werden. Daher wird festgesetzt, dass mit Ausnahme der Flurstücke 245 und 246 das in den Gewerbegebieten anfallende Niederschlagswasser in die dafür vorgesehenen Gewässer einzuleiten ist, sofern es nicht versickert, gesammelt und genutzt wird (vgl. § 2 Nummer 20). Das im ausgewiese-

nen Mischgebiet sowie auf den o.g. Flurstücken anfallende Oberflächenwasser kann in ein vorhandenes Regensiel, das im Volksdorfer Grenzweg bzw. nördlich des Mischgebiets verläuft, abgeleitet werden. Bei Neubaumaßnahmen in diesem Bereich, d.h. weiterer Versiegelung, ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, inwieweit Auflagen für die Ableitung in das Siegel (z.B. Drosselung, Vorrückhaltung) erforderlich sind.

Im nördlichen Gewerbegebiet fällt das Gelände überwiegend nach Norden ab. Das dort anfallende Oberflächenwasser soll daher in einem Graben in nordwestlicher Richtung abgeführt werden. Eine Einleitung in die Lottbek ist nicht vorgesehen. Im südlichen Gewerbegebiet fällt das Gelände ebenfalls überwiegend nach Norden zur Bergstedter Chaussee hin ab. Dementsprechend wird ein Großteil der Rückhaltekapazitäten im Bereich der Bergstedter Chaussee vorgesehen.

Das südlich der Bergstedter Chaussee auf Flurstück 2772 (nördlich des Baufeldes 5a) geplante Rückhaltebecken soll einen auf 2l/s begrenzten und auf 4 Jahre befristeten provisorischen Anschluss an das Regenwassersiegel in der Bergstedter Chaussee erhalten. Diese Verbindungsleitung ist und wird jedoch keine Anlage der Hamburger Stadtentwässerung.

Um den Flächenverbrauch hierfür möglichst gering zu halten, sollen die Rückhaltevorrichtungen kleinräumig, dezentral und teilweise in direkter Zuordnung zu den zukünftigen Gewerbegrundstücken in den Vorgartenbereichen angeordnet werden. Diese Bereiche wären auch ohne Rückhaltemaßnahmen nur zum Teil bebaubar und zu einem größeren Teil gärtnerisch zu gestalten.

Das Flurstück 2776 soll entsprechend dem hier vorhandenen natürlichen Gefälle Rückhaltebecken am Volksdorfer Grenzweg erhalten. Auch hier gilt, dass die Flächen an der Straße wegen der sonst vorzunehmenden gärtnerischen Gestaltung ohnehin nur teilweise bebaubar wären. Der erforderliche Notüberlauf soll in das dortige Regensiegel erfolgen.

Die erforderlichen Rückhalteflächen für die Gewerbegebiete werden in der Planzeichnung überwiegend als Flächen für die Wasserwirtschaft (Frei und Hansestadt Hamburg) ausgewiesen. Diese dienen auch der Gliederung und Auflockerung der Gewerbegebiete sowie der Schaffung des erforderlichen Abstandes zu den angrenzenden Wohngebieten bzw. Landschaftsraum. Die Flächen im Bereich des südlichen Gewerbegebiets, das zügig entwickelt werden soll, sind annähernd so dimensioniert, dass eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung auch unabhängig von der Realisierung des nördlichen Gewerbegebiets sichergestellt ist (siehe hierzu auch Ziffer 5.7). Im Bedarfsfall soll das Rückhaltebecken vorübergehend nach Süden erweitert werden.

Die i.d.R. klare Trennung von gewerblich nutzbaren und wasserwirtschaftlichen Flächen erfolgt, um eine eindeutige Zuständigkeit für die dauerhafte Unterhaltung und Funktionsfähig-

keit der Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Eine Ausnahme stellen die Rückhalteflächen dar, die am jeweils tiefsten Punkt der privaten Flurstücke 247 und 248 vorgesehen sind: Die unverbindliche Vormerkung erfolgt hier im ausgewiesenen Gewerbegebiet, da diese Flurstücke auf unabsehbare Zeit für ein zusammenhängendes Oberflächenentwässerungskonzept nicht zur Verfügung stehen. Sie werden dort auch deshalb separat unverbindlich vorgemerkt, da das Rückhaltebecken östlich der südlichen Erschließungsstraße die anfallenden Wassermengen auf den genannten Flurstücken nicht mehr aufnehmen könnte. Auf den Privatgrundstücken befinden sich derzeit noch Wohngebäude, die Bestandsschutz haben. Wenn sich hier zukünftig gewerbliche Nutzungen entwickeln, so ist die Rückhaltung von Oberflächenwasser jeweils auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen. Die Grundstücke sind für eine Rückhaltung vor Ort auch groß genug.

Aufgrund der Geländesituation bezüglich des besonders tiefen Flurstücks 2776 soll der westliche Teilbereich nach Westen entwässert werden. Da die genaue Grundstücksaufteilung jedoch noch nicht bekannt ist, erfolgt eine unverbindliche Vormerkung für einen Graben.

Der Verbindungsgraben zwischen der Wendekehre der nördlichen Stichstraße und der ausgewiesenen Fläche für die Wasserwirtschaft östlich der Straße Plaggenkamp wird ebenfalls unverbindlich vorgemerkt, da ein Zeitpunkt für die Umsetzung dieses Gewerbegebiets auf Privatgrund derzeit nicht angegeben werden kann und die Flurstücksaufteilungen noch nicht bekannt sind. Die Vormerkung belässt daher genügend Spielraum für die spätere Grabenführung und ist mit 8 m so breit, dass die Anlegung eines begleitenden, nicht-öffentlichen Schauwegs möglich ist.

Unabhängig von der Umsetzung einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet und des damit verbundenen Entwässerungskonzepts wird eine Verbesserung des Fließgewässers Rodenbek verfolgt. Der Verlauf der Rodenbek erfolgt derzeit westlich des Plangebiets auf Teilstrecken in unterdimensionierten Verrohrungen auf Privatgrund. Dadurch ist die Leistungsfähigkeit vor allem bei Starkregenereignissen erheblich eingeschränkt. Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse, die eine Öffnung des Gewässers vor Ort nicht zulassen, ist eine Verlegung der Rodenbek die sinnvollste Lösung. Daher wird ein möglicher Verlauf der verlegten Rodenbek als offenes Fließgewässer durch den nordwestlichen Bereich des Plangebiets angestrebt und in der Planzeichnung Flurstück 177 unverbindlich vorgemerkt.

Die erforderliche Detaillierung der Oberflächenentwässerung der Gewerbegebiete und die Verlegung der Rodenbek werden unabhängig voneinander in gesonderten wasserrechtlichen Verfahren bestimmt (vgl. Ziffer 8).

## **5.12 Baum- und Landschaftsschutz**

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Große Teile des Plangebiets (alle Flächen nördlich der Bergstedter Chaussee, Flächen südlich und nordöstlich des Vogtredder) liegen derzeit im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 30. August 2005 (HmbGVBl. S. 373); innerhalb des Landschaftsschutzgebiets bleibt die Baumschutzverordnung unberührt. Um die Gewerbeplanung realisieren zu können, ist teilweise eine Aufhebung des Landschaftsschutzes erforderlich. Diese erfolgt im Bebauungsplan unter § 3 des Verordnungstextes. In § 3 wird daher festgesetzt: Für die Straße Plaggenkamp, die Flächen östlich davon bis zur Landesgrenze sowie für die Flächen zwischen Vogtredder und Volksdorfer Grenzweg wird die „Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt“ vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 – k ), zuletzt geändert am 30. August 2005 (HmbGVBl. S. 373), aufgehoben. Die Flächen nördlich Plaggenkamp und südlich Vogtredder verbleiben im Landschaftsschutz.

## **5.13 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **5.13.1 Baumschutz**

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume und Sträucher Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen, mit Ausnahme der für die Oberflächenentwässerung, für den Gewässer- und Wegebau sowie für den Bau von Sied- und Leitungstrassen erforderlichen Maßnahmen, unzulässig (vgl. **§ 2 Nummer 18**), um den Wurzelraum festgesetzter, erhaltenswerter Bäume bzw. Gehölzbestände gegen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung zu schützen sowie Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen zu verhindern. Somit gewährleistet diese Festsetzung auch die dauerhafte Erhaltung festgesetzter, zu erhaltender Bäume und Gehölze in Baugebieten und auf Grünflächen.

### **5.13.2 Begrünungsmaßnahmen**

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens

18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 15). Die Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze dient der langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation. Die Pflanzgröße der Bäume ist festgesetzt, um in angemessener kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung der Baugebiete sicherzustellen. Die Vorgabe des Pflanzumfeldes ist erforderlich, um den Bäumen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen (§ 2 Nummer 11). Die Festsetzung sichert ein Mindestmaß an Eingrünung der Anlagen durch die Baumkronen und gewährleistet im Bedarfsfall eine flexible Anordnung der Bäume. Weiterhin dient sie der gestalterischen Gliederung der Anlagen und wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

Im Gewerbegebiet ist je Grundstückseinfahrt innerhalb eines Abstandes von maximal 3 m zur Straßenverkehrsfläche ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 12). Diese Festsetzung dient der Gestaltung und Begrünung des Straßen- und Vorgartenraums auch bei eng bemessenen Vorgartenzonen und soll zur Identität der Gewerbegebiete nördlich und südlich der Bergstedter Chaussee beitragen.

40 vom Hundert (v.H.) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 200 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 400 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens einen großkroniger Baum zu pflanzen (§ 2 Nummer 14). Auf die 40% geplante Begrünung werden vorhandene Knicks sowie die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzgebote angerechnet. Die Begrünung gewährleistet eine Gliederung des Landschafts- und Ortsbildes sowie eine Bereicherung der Biotopstruktur innerhalb der Baugebiete und sichert den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel bietet.

An öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzende Grundstückseinfriedigungen sind nur als Zäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig (vgl. § 2 Nummer 13). Die Begrünung der Einfriedigungen der jeweiligen Gewerbegrundstücke dient der Einbindung in das von gartenbezogenem Wohnen geprägte Umfeld.

In den Gewerbegebieten sind die den Wohnbauflächen und der Bergstedter Chaussee zugewandten fensterlosen Fassaden sowie Fassaden, deren Fensterabstand mehr als 5 m

beträgt, und zusammenhängende Wandflächen, die größer als 20 m<sup>2</sup> sind, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 17). Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung der Baugelände bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher.

Südlich Rügelsberg entlang der Landesgrenze und am Südrand des Flurstücks 1589 stellen neu anzulegende Knicks (dargestellt als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Maßnahmennummer) im Abstand von etwa 7 m zu den vorhandenen Knicks einen wirksamen Sichtschutz zu den angrenzenden Gewerbegebieten her. Diese Flächen auf dem Flurstück 1589 zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind als Doppelknicks (sogenannte Redder) zu entwickeln. Damit werden die Ausgleichflächen vor für die Insektenfauna schädlichen Lichtemissionen aus den angrenzenden Gewerbeflächen geschützt und ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen (erreichbare Wertstufe: 6). Zwischen den einzelnen Knicks ist einmal jährlich ab 15. September eine Mahd durchzuführen und das Mähgut zu entfernen. Die Redder sollen gemäß folgendem Schemaquerschnitt angelegt werden:

Pferdeweide | Weidezaun | 1 m Abstand | 2,5 m Knickwall | 7,5 m extensiv zu mähender Knickzwischenraum | vorhandener Knick

(D.h. die Gesamtbreite ab Wallfuß des vorhandenen Knicks beträgt 11 m bzw. ca. 12,5 m ab Flurstücksgrenze.)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind als Knicks (Wallhecken) mit Wall anzulegen, um diese im Landschaftsbild des norddeutschen Kulturraumes typischen Gehölzstrukturen als gliedernde und verbindende Elemente der Biotopvernetzung im Übergang zwischen Landschaft und Siedlungsraum zu entwickeln. Die Knicks sind in Absprache mit dem Naturschutzreferat anzulegen. Um eine landschaftsgerechte Entwicklung der Anpflanzungen zu gewährleisten, soll für neu angelegte und für wiederhergestellte Knicks der Zeitraum der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mindestens 5 Jahre betragen. Die 3 m breiten Anpflanz- und Erhaltungsgebote an der Bergstedter Chaussee im Bereich der privaten Grünfläche (Flurstück 2222) sowie auf Straßenverkehrsflächen nördlich der Fläche für Wasserwirtschaft westlich des Flurstücks 249 dienen zur Begrünung der Straße sowie Eingrünung des Rückhaltebeckens. Durch die geplante Straßenverkehrserweiterung an der Bergstedter Chaussee wird

straßenbegleitender Gehölzbestand gerodet und durch diese Neuanpflanzungen kompensiert.

Die 3 m breiten Anpflanzgebote auf den Gewerbeflächen angrenzend an Flächen für die Wasserwirtschaft und parallel zu den Straßen Vogtredder und Plaggenkamp mit vorhandener Wohnbebauung dienen einer verbesserten Eingrünung von Gewerbebauten ergänzend zu den bereits vorhandenen Knicks.

Längs der festgesetzten Knicks sind beidseitig als extensives Grünland zu pflegende Knickrandstreifen zu entwickeln, um die Qualität dieser Grenzzonen dauerhaft zu sichern. Diese sind als gehölzfreie Streifen von wenigstens 2 m Breite, gemessen ab der Fußunterkante des Knickwalls, einzurichten. Diese Knickrandstreifen längs der Knicks und der 7 m breite Streifen zwischen den zu entwickelnden Doppelknicks im Süden und Osten der Pferdeweide (Flurstück 1589) sind 1x jährlich ab dem 15. September zu mähen. Zur Aushagerung und Erhöhung der Artenvielfalt ist das Mähgut zu entfernen. Auf der einem Weidegrünland zugewandten Seite eines Knicks ist anstatt des 2 m breiten Knickrandstreifens der Weidezaun um 1 m zur Weide hin zu versetzen, so dass zwischen Weidefläche und Knickwall bzw. Strauchsaum ein 1 m breiter Knickrandstreifen entsteht. Dieser wird durch den Zaun hindurch vom Weidevieh kurz gefressen und braucht deshalb nicht gemäht zu werden.

### **5.13.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts**

Vor dem Hintergrund der unter Ziffer 3.4.2 beschriebenen Gegebenheiten werden folgende Festsetzungen getroffen:

In den Gewerbegebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. **§ 2 Nummer 19**). Diese Festsetzung erfolgt, um aus Gründen des vorbeugenden Umweltschutzes Beeinträchtigungen für Böden und Wasserhaushalt durch ggf. eintretende Verunreinigungen auf Zuwegungen und Stellplätzen in den Gewerbegebieten zu vermeiden.

Für alle anderen Flächen im Plangebiet gilt, dass möglichst die Versickerung von Oberflächenwasser verbessert und die Versiegelung des Bodens vermindert werden soll. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sollen daher nicht verwendet werden (es sind z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrasen oder Pflaster mit mind. 25 % Fugenanteil auszuführen).

Die Unterkante der Kellersohle von Kellergeschossen darf höchstens 1,5 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen (**§ 2 Nummer 21**). Dränagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels bzw. des Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig (vgl. **§ 2 Nummer 22**). Beide Festset-

zungen dienen dem Schutz des oberflächennahen, pflanzenverfügbaren Grundwasserstandes einschließlich des Stauwassers vor baulichen und technischen Maßnahmen. Die einschränkende Festsetzung zur Errichtung von Kellern dient vor allem dem Schutz der Feuchtniederung (gesetzlich geschütztes Biotop) und der geplanten ökologischen Aufwertung der Ausgleichsflächen nördlich des Gewerbegebiets.

#### 5.13.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die mit "1" bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als an den Standort angepasste, extensive Mäh-Weide zu entwickeln. Dieses mit feuchten Zonen und einzelnen Gräben durchsetzte Mähgrünland (Flurstück 1576) kann durch Aushagerung aufgewertet werden. Dazu sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

1 – 2 x jährlich kurzzeitig (maximal 2 Wochen frühestens im Juli) intensiv beweiden oder 1 - 2x jährlich mähen und Mähgut abtransportieren (jeweils im September und, falls erforderlich, zusätzlich im Juli).

Damit sich die Feuchtgrünlandflora optimal entwickeln kann, darf keine Dauerbeweidung stattfinden.

Die mit "2" bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als an den Standort angepasste extensive Weiden zu entwickeln. Die gegenwärtig stark überweideten Pferdeweiden auf den Flurstücken 1589 und 3028 sind zu extensivieren, so dass sich die lückige Weidevegetation regenerieren kann. Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Der Pferdebesatz ist auf etwa 1 bis 1,5 Pferde/ Hektar zu reduzieren. Zur besseren Regeneration der Wiesenvegetation sind die Flächen durch Abzäunung in 2 Teile zu unterteilen, so dass umgeweidet werden kann.

Alternativ kann eine intensive Beweidung über einen Zeitraum von maximal einem Monat pro Jahr durchgeführt werden. Diese Maßnahme gewährleistet, dass die Vegetation gleichmäßig abgefressen wird und gibt ihr genügend Regenerationszeit.

Auf der Pferdeweide (Flurstück 1589) sollen zwei ca. 150 m<sup>2</sup> große Tümpel, die sich nahe der feuchten, bewaldeten Niedermoorsenke befinden und im Plan mit "3" gekennzeichnet sind, zu wertvollen Laichbiotopen für Amphibien entwickelt werden. Dazu müssen ihre Ufer besser vor Überweidung und Vertritt durch Pferde geschützt werden und somit zwei Drittel der Ufer in mindestens 3 m Abstand vom Gewässerrand (bei maximalem Wasserstand) zur Weide hin abgezäunt werden. Der nicht abgezäunte Bereich ist einmal jährlich (im Oktober bis Februar) zu wechseln. Damit werden einerseits Gewässer und Uferflora vor

Viehtritt und Verbiss geschützt und eine natürliche Ufer- und Gewässerentwicklung ermöglicht, und andererseits durch zeitweise Beweidung des nicht abgeäunten Drittels ein beschattender Gehölzaufwuchs verhindert. Das fördert die Entwicklung von Kleinbinsenrasen und schafft Laichmöglichkeiten für Amphibien, die in den benachbarten Feuchtbereichen ideale Lebensbedingungen finden.

Im Westen bzw. Nordwesten der Pferdeweide (Flurstück 1589) sind, wie im Plan mit "4" gekennzeichnet, insgesamt vier ca. 200 bis 300 m<sup>2</sup> große Stillgewässer anzulegen, um Lebensräume für Amphibien zu entwickeln. Diese Stillgewässer sind als flache Tümpel mit unterschiedlichen Wassertiefen, im Mittel 0,5 - 1,5 m, auszubilden. Jeweils 2/3 ihrer Uferbereiche sind in mindestens 3 m Abstand vom Gewässerrand (bei maximalem Wasserstand) zur Weide hin abzuzäunen. Der nicht abgeäunte Bereich ist jährlich zu wechseln. Damit werden einerseits Gewässer und Uferflora vor Viehtritt und Verbiss geschützt und eine natürliche Ufer- und Gewässerentwicklung ermöglicht, und andererseits durch zeitweise Beweidung des nicht abgeäunten Drittels ein beschattender Gehölzaufwuchs verhindert. Dadurch werden Laichmöglichkeiten für Amphibien und die Entwicklung von Kleinbinsenrasen gefördert. Dann könnten sich die feuchten Wiesenbereiche und die benachbarte bewaldete, feuchte Niedermoorsenke zu typische Amphibienbiotopen entwickeln.

Im Nordosten des Flurstücks 2222 wird eine weitere Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese dient nicht dem Ausgleich von baulichen Eingriffen in den Naturhaushalt, sondern soll die Schutzwürdigkeit des hier bestehenden, periodisch trocken fallenden Tümpels unterstreichen, um diesen langfristig bestandsgemäß zu sichern. Daher wird die Fläche im Plan mit "3" gekennzeichnet. Die angrenzende Wiesenfläche kann bis zum Böschungsrand des Tümpels weiterhin mit Schafen extensiv beweidet werden.

Für festgesetzte Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so zu durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 16).

Um die Lebensbedingungen typischer Pflanzen- und Tierarten von Knicks dauerhaft wiederherzustellen und zu gewährleisten, sind hier fremdländische und nicht standortgerechte Pflanzen zu entfernen, vorhandene Lücken durch Nachpflanzungen zu schließen und bei Abgang der zu erhaltenden Gehölze Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines intakten Knicks erhalten bleibt oder verbessert wird. Die Knicks sind regelmäßig in Abständen von 10 - 15 Jahren auf den Stock zu setzen, um die Lebensbedingungen knicktypischer Pflanzen- und Tierarten langfristig zu erhalten.

Die Pflege ist jeweils abschnittsweise auf maximal 1/5 der Knicklänge durchzuführen, um den Tieren jeweils ungestörte Rückzugsbereiche zu bewahren. Überhänger sind in einem Abstand von 30 - 40 m zu erhalten, um die für die für eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt förderliche strukturelle Vielfalt der Knicks zu bewahren und eine attraktives Landschaftsbild zu fördern. Die Knicks im Plangebiet werden an vielen Stellen stark beeinträchtigt durch wilde Ablagerungen und Gartenmüll. Um die erforderlichen Lebensbedingungen knicktypischer Pflanzen- und Tierarten wiederherzustellen, sollen deshalb 1x je Quartal (4x jährlich) solche wilden Ablagerungen und Gartenmüll aus den Knicks entfernt werden.

## **5.14 Immissionsschutz**

### **5.14.1 Gewerbeimmissionen**

Im Übergang zu empfindlichen Bereichen (Wohngebiete am Vogtredder und Plaggenkamp, Landschaftsraum nördlich Plaggenkamp) werden jeweils 15 m bzw. 20 m breite Grünzonen mit Pflanzgeboten für Hecken an der jeweils zum Gewerbe orientierten Seite ausgewiesen. Diese Abstandsflächen zur Minderung eventueller Lärm- oder Geruchsmissionen sollen gleichzeitig als Flächen für die Oberflächenentwässerung genutzt werden. Somit sind die Wohngebäude am Plaggenkamp 45 bis 50 m von den Gebäuden im nördlichen Gewerbegebiet entfernt. Am Vogtredder beträgt der Abstand der Wohnhäuser Nr. 8 und Nr. 13 ebenfalls rd. 50 m zur möglichen Gewerbebebauung. Nur in Höhe des Gebäudes Vogtredder 9 besteht ein Abstand von ca. 35 m. Der bisher geltende Bebauungsplan Bergstedt 9 sah hier ein Gewerbegebiet mit einem Abstand von im Mittel 25 m zwischen Gewerbe- und Wohnbauten vor.

Darüber hinaus werden alle die Gewerbegebiete umgebenden, vorhandenen Knicks mit Erhaltungsgeboten belegt, um die damit bereits verbundene Abschirmwirkung zu den umgebenden Nutzungen zu sichern.

Außerdem werden die innerhalb des südlichen Gewerbegebiets bestehenden Knicks mit Erhaltungsgeboten belegt, um eine kleinteiligere Gliederung der Baufelder zu erreichen und weitergehende Abschirmeffekte zu erzielen.

Hinsichtlich der Verträglichkeit der gewerblichen mit der vorhandenen Wohnnutzung ergeben sich für die Gewerbegebiete weitere Anforderungen: So wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (wie Tankstellen, Speditionen), gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig sind; Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Diese Festsetzung wird getroffen, um zusätzliche Umwelteinwirkungen durch betriebliche Immissionen genehmi-

gungsbedürftiger Betriebe gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865), in Verbindung mit Spalte 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) in der Fassung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 505), zuletzt geändert am 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2, 19), zu vermeiden, da die angrenzenden Wohngebiete durch die Verkehrsemissionen der Bergstedter Chaussee vorbelastet sind. Die in der 4. BImSchV aufgeführten Anlagen sind, obwohl sie ebenso wie die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des BImSchG den Forderungen des Standes der Technik unterliegen, auf Grund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes im besonderen Maße geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen. Außerdem soll der Verkehrslärm in den Gewerbegebieten durch den Ausschluss von Betrieben mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr gemindert werden.

Darüber hinaus dient der Ausschluss von gewerblichen Freizeiteinrichtungen und Vergnügungsstätten auch der Reduzierung bzw. Vermeidung von regem Parkverkehr und seinen Begleiterscheinungen (z.B. lautes Türeenschlagen) in den Abend- und Nachtstunden bzw. sonn- und feiertags.

Lichtemissionen bzw. -reflexionen (Blendeffekte) werden dadurch reduziert, dass die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und/oder zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gleichzeitig der Lichtabschirmung zwischen den sensiblen Biotop- und Ausgleichsflächen und den daran anschließenden Gewerbeflächen sowie dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Belästigungen durch Lichtemissionen dienen. Die als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme geplante Entwicklung der Knicks am Südrand und Ostrand von Flurstück 1589 zu Doppelknicks (siehe Ziffer 5.13.2) wird hier beispielhaft hervorgehoben, da sie in gleicher Weise städtebaulich begründet werden kann: Die Lichtemissionen aus dem bestehenden Gewerbegebiet jenseits der Landesgrenze in der Gemeinde Ammersbek werden von einzelnen Anwohnern auf Hamburger Seite als störend empfunden. So dient die Neupflanzung eines zusätzlichen Knicks entlang der Landesgrenze der Verbesserung der Abschirmfunktion. Der neue Knick wird konsequent am südlichen Rand des Flurstücks 1589 fortgeführt, um diesen zusätzlichen Abschirmeffekt auch bei dem künftigen Gewerbegebiet zu erzielen.

In den mit den Ordnungsnummern „1 a“, „1 b“, „2“, „6 a“ und „6 b“ bezeichneten Gewerbegebieten (d.h. nahe Plaggenkamp, Vogtredder und zum Rügelsberg hin) sind für die zu den Wohngebieten und Grünflächen ausgerichteten Außenwände von Gebäuden überwiegend rote Ziegel oder andere Materialien in ziegelroten Farbtönen zu verwenden sind (vgl. § 2 Nummer 6).

Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Winterhalbjahr eine bessere visuelle Einbindung gewährleistet werden, wenn Bäume und Knicks, die im Sommerhalbjahr eine besonders wirkungsvolle Abschirmung gewährleisten, kein Laub tragen. Zum anderen soll die Blend- und Fernwirkung der Außenwände, insbesondere in Verbindung mit Lichtquellen auf den Gewerbeflächen, in dunklen Tages- bzw. Jahreszeiten gemindert werden.

Lichtemissionen aus dem Gewerbegebiet können vor allem für die nachtaktiven Fluginsekten, die in der bewaldeten, feuchten Niedermoorsenke, an den benachbarten Tümpeln, in den Knicks und im Feuchtgrünland beheimatet sind, eine unmittelbare Gefährdung darstellen. Deshalb sollen nördlich der Bergstedter Chaussee für die Außenbeleuchtung nach Möglichkeit nur insektenfreundliche Gelblichtlampen verwendet werden.

#### **5.14.2 Verkehrslärm**

Die Bergstedter Chaussee ist Teilstück einer Hauptverkehrsstraße, die die Stadt Hamburg in nordöstlicher Richtung mit dem schleswig-holsteinischen Umland verbindet. Die Bergstedter Chaussee hat (im Jahre 2002) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Werktagen von rund 20.000 Kfz/Tag bei 4 % Lkw-Anteil (> 2,8 to).

Die aus dem erheblichen Verkehr resultierenden Lärmbelastigungen haben zur Folge, dass für das Mischgebiet südlich der Bergstedter Chaussee gesonderte Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, da hier die Wohnnutzung derzeit überwiegt und auch zukünftig das Wohnen möglich sein soll. Aus Gründen der Stadtbildgestaltung sind jedoch aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Bergstedter Chaussee wie etwa die Anlage von Wällen oder Wänden nicht möglich. Somit verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen; danach sind im Mischgebiet durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume bzw. Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen bzw. Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 3).

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) in der jeweils geltenden Fassung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991 S. 281, 1993 S. 2121) maßgebend.

### **5.15 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Anflugsektor sowie im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

### **5.16 Hochspannungsfreileitung**

Über einen Teilbereich des Plangebietes im Osten führt eine 380 kV-Hochspannungsfreileitung, die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist. Gesundheitliche Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen durch elektrische Überschläge sowie elektrische und magnetische Felder sind nicht zu erwarten.

Die für die Errichtung und den Betrieb von Hochspannungsleitungen durch die Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) vom 16. Dezember 1996 (BGBl. I S. 1966) vorgegebenen Grenzwerte können sinngemäß auch für bauliche Anlagen im Nahbereich für in Betrieb befindliche Leitungen angewandt werden. Die Grenzwerte beziehen sich auf Orte, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Hierunter ist eine Aufenthaltsdauer von mehreren Stunden einzelner Personen zu verstehen.

Nach Angabe der Energieversorgungsunternehmen über die im praktischen Betrieb von Hochspannungsleitungen zu erwartenden Feldstärken wird bei 380 kV-Hochspannungsleitungen bereits direkt unterhalb der Leitung in Bodennähe der Grenzwert der 26. BImSchV für das Magnetfeld erheblich unterschritten. Beim elektrischen Feld können an gleicher Stelle zwar unter besonderen Umständen Überschreitungen der Grenzwerte vorkommen, aber bereits in 10 m Entfernung von der Trassenmitte werden die Grenzwerte sicher eingehalten. Auch die Gebäudehöhe bietet einen gewissen vorsorgenden Schutz. Aus diesem Grund wurde die Gebäudehöhe auf 8 m festgesetzt. Zur Vermeidung von Überschlägen müssen die baulichen Anlagen einen ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen der Hochspannungsfreileitung einhalten. Beleuchtungsanlagen dürfen daher im Sicherheitsbereich der Freileitung (14 m beidseitig der Mittelachse) nur eine maximale Höhe von 13 m über Gelände haben.

### **5.17 Archäologische Vorbehaltsfläche / Kampfmittelverdacht**

Das gesamte Plangebiet ist archäologische Vorbehaltsfläche. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen ist eine Genehmigung durch das Hamburger Museum für Archäologie (Abteilung Bodendenkmalpflege) einzuholen.

Für das Plangebiet liegen derzeit keine planungsrelevanten Verdachtsmomente im Atlashinweiskataster vor. Das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Flächen für Bauvorhaben im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

### **5.18 Denkmalschutz**

Auf der Nordseite der Bergstedter Chaussee kurz vor der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein steht ein Grenzstein aus grob behauenen Granit, der die Grenze zwischen den früheren Ämtern Trittau und Tremsbüttel markierte. Der Grenzstein wurde am 13. Februar 1962 in die Denkmalliste eingetragen. Der Denkmalschutz wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,**

### **Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Mit Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Unvermeidbar sind die Beeinträchtigungen des Bodens sowie für die Tier- und Pflanzenwelt. Der Boden wird in den für die Bebauung und Straßenerschließung vorgesehenen Bereichen nachhaltig geschädigt und denaturiert. Der Tier- und Pflanzenwelt gehen bisher landwirtschaftlich genutzte, offene Flächen als Lebensraum verloren. Entsprechende boden- und naturschutzrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans können innerhalb des Plangebiets den weitgehenden Ausgleich dieser Eingriffe erreichen:

- Extensivierung des Mähgrünlandes (Flurstück 1576) und der Pferdeweiden (Flurstücke 1589 und 3028)
- Erhalt der Weidetümpel und Schutz ihrer Uferbereiche auf Flurstück 1589
- Neuanlage von 4 Tümpeln, Schutz der Uferbereiche auf Flurstück 1589
- Entwicklung von Reddern (Doppelknicks) an der Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1589
- Erhalt, Wiederherstellung und Neuanlage von Knicks mit der Entwicklung von extensiv zu pflegenden Knickrandstreifen beidseitig der festgesetzten Knicks, Knickpflege
- Begrünung der Gewerbebegrundstücke
- Begrünung bestimmter Fassaden und Wandflächen mit Schling- oder Kletterpflanzen

- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort durch offene Gräben
- Verbot von Dränagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels bzw. des Stauwasserspiegels führen und von tiefen Kellergeschossen im Norden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den im Plan mit „Z“ gekennzeichneten Gewerbeflächen zugeordnet.

Unvermeidbar sind auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Neben eher wenig attraktiven Baumschul- und Lagerflächen werden mit ca. 2 ha Weideland und Streuobstgarten auch noch vorhandene Strukturen der einstigen Kulturlandschaft in ein von Gewerbebauten geprägtes Ortsbild gewandelt.

Doch da die meisten vorhandenen Knicks gesichert und geschützt werden, bleiben wesentliche Elemente der naturräumlichen Identität und des Landschaftsbildes in Stadtrandlage erhalten. Offene Bauweise, Höhenbeschränkungen für die Bebauung, Fassadenbegrünungen an den der Bergstedter Chaussee und den Wohnbauflächen zugewandten fensterlosen Fassadenteilen und umfangreiche Begrünungsmaßnahmen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen reduzieren die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf ein vertretbares Maß. Dem steht eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes im Bereich der Maßnahmenflächen gegenüber, auf denen durch Grünlandextensivierung, die Neuanlage von Kleingewässern und die Anlage zweier Doppelknicks das Landschaftsbild vielfältiger, interessanter und naturgemäßer entwickelt wird.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

## **8. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Bergstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), der Bebauungsplan Bergstedt 4 vom 14. Dezember 1964 (HmbGVBl. S. 257), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 497), und der Bebauungsplan Bergstedt 9 vom 20. Juni 1984 (HmbVBl. S. 114), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbVBl. S. 494, 505, 506), aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19.

August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 01. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann auch nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

## **9. Flächen- und Kostenangaben**

### **9.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 282.000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen ca. 35.000 m<sup>2</sup> (davon neu ca. 7000 m<sup>2</sup>), auf Dauerkleingärten ca. 20.000 m<sup>2</sup>, auf Flächen für die Wasserwirtschaft ca. 15.000 m<sup>2</sup>, auf Flächen für die Landwirtschaft ca. 54.000 m<sup>2</sup> sowie auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ca. 68.000 m<sup>2</sup>.

### **9.2 Kostenangaben**

Für die Realisierung des Bebauungsplans müssen ggf. ca. 3.500 m<sup>2</sup> für die Verkehrerschließung und ca. 7.000 m<sup>2</sup> für die Oberflächenentwässerung des nördlichen Gewerbegebiets durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch Siel- und Straßenbaumaßnahmen, durch die Herrichtung der Oberflächenentwässerung sowie die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen entstehen.